



## โฉนดที่ดิน

หรือที่ชาวบ้าน เรียกกันสั้น ๆ ว่า “ครุฑแดง”

โฉนดที่ดิน หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมที่ดินได้ กำหนดแบบโฉนดที่ดินไว้รวม ๖ แบบ คือ

๑. แบบโฉนดที่ดิน น.ส.๔ ก. เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗
๒. แบบโฉนดที่ดิน น.ส.๔ ข. เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗
๓. แบบโฉนดที่ดิน น.ส.๔ ค. เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗
๔. แบบโฉนดที่ดิน น.ส.๔ เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗
๕. แบบโฉนดที่ดิน น.ส.๔ ง. เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ.๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗
๖. แบบโฉนดที่ดิน แบบ น.ส.๔ จ. เป็นแบบโฉนดที่ดินที่ออกครั้งแรกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และถึงแม้ว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔(พ.ศ.๒๕๒๙)ฯ ต่อมาจะได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แล้วก็ตาม แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังคงใช้โฉนดที่ดินตามแบบ น.ส.๔ จ.อยู่



## หนังสือรับรองการทำประโยชน์

น.ส.๓ ก. หรือที่ชาวบ้าน เรียกกันสั้น ๆ ว่า “ครุฑเขียว”

น.ส.๓ และ น.ส.๓ ข. หรือที่ชาวบ้าน เรียกกันสั้น ๆ ว่า “ครุฑดำ”

ปัจจุบันหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มี ๓ แบบ ได้แก่

๑. น.ส. ๓ ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภอ

๒. น.ส. ๓ ก. ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๓. น.ส. ๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภอ

### ความแตกต่างระหว่าง น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข.คือ

น.ส.๓ ก. ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องประกาศ

น.ส.๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภอ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

### ความเหมือนกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑. เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่ออกให้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

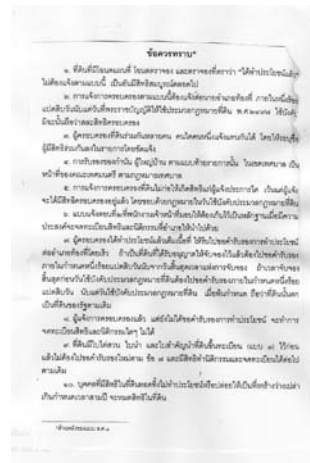
๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ความแตกต่างกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑. โฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิครอบครองที่ดิน

๒. ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว หากถูกแย่งการครอบครองต้องเข้าแย่งการครอบครองด้วยความสงบโดยเปิดเผยและโดยเจตนาเป็นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แต่ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีเพียงสิทธิครอบครอง หากถูกแย่งการครอบครองเจ้าของจะต้องฟ้องเรียกคืนภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาที่ถูกรับการครอบครอง หากมิได้ฟ้องเรียกคืนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวย่อมหมดสิทธิฟ้องเรียกคืน

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์(ยกเว้นหลักฐานที่เป็น น.ส.๓ ก.) ต้องประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน แต่โฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ (เว้นแต่กฎหมายบังคับให้ประกาศ เช่น การประกาศก่อนการจดทะเบียนโอนมรดก)



## ส.ค. ๑

ส.ค.๑ คือ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ บัญญัติให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินแจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ใช้บังคับ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) และเนื่องจากปัจจุบันมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้กำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำหลักฐาน ส.ค.๑ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) และเมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวหากมีผู้นำหลักฐาน ส.ค.๑ มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ส.ค. ๒

## ส.ค.๒

ส.ค.๒ คือ บัญชีรับแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีการประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ววรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการรับแจ้งการครอบครองจากผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ไม่มี ส.ค.๑) แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ติดต่อกันมาจนถึงวันเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และเมื่อรับแจ้งแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจะออกไปรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินมอบให้เจ้าของที่ดินยึดไว้เป็นหลักฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคสอง (๒) และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ แต่จะนำมาขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

(น.ส.๒)

ใบจอง

ชื่อผู้จอง \_\_\_\_\_ หมายเลข \_\_\_\_\_  
 อำเภอ \_\_\_\_\_ ตำบล \_\_\_\_\_ หมู่บ้าน \_\_\_\_\_  
 ตำบล \_\_\_\_\_ อำเภอ \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_

ใบจองนี้ใช้เพื่อขอเช่าที่ดินของรัฐได้โดยมี เงื่อนไข \_\_\_\_\_  
 ระยะเวลา \_\_\_\_\_ ปี ตั้งแต่วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ ปี \_\_\_\_\_  
 จำนวน \_\_\_\_\_ ไร่ \_\_\_\_\_ งาน \_\_\_\_\_ ตารางวา

ผู้ขอเช่าที่ดินของรัฐต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้  
 1. ต้องชำระค่าเช่าที่ดินตามอัตราที่กำหนดไว้ \_\_\_\_\_ บาท  
 2. ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ \_\_\_\_\_ บาท  
 3. ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ \_\_\_\_\_ บาท  
 4. ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ \_\_\_\_\_ บาท  
 5. ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ \_\_\_\_\_ บาท

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_  
 นาย \_\_\_\_\_

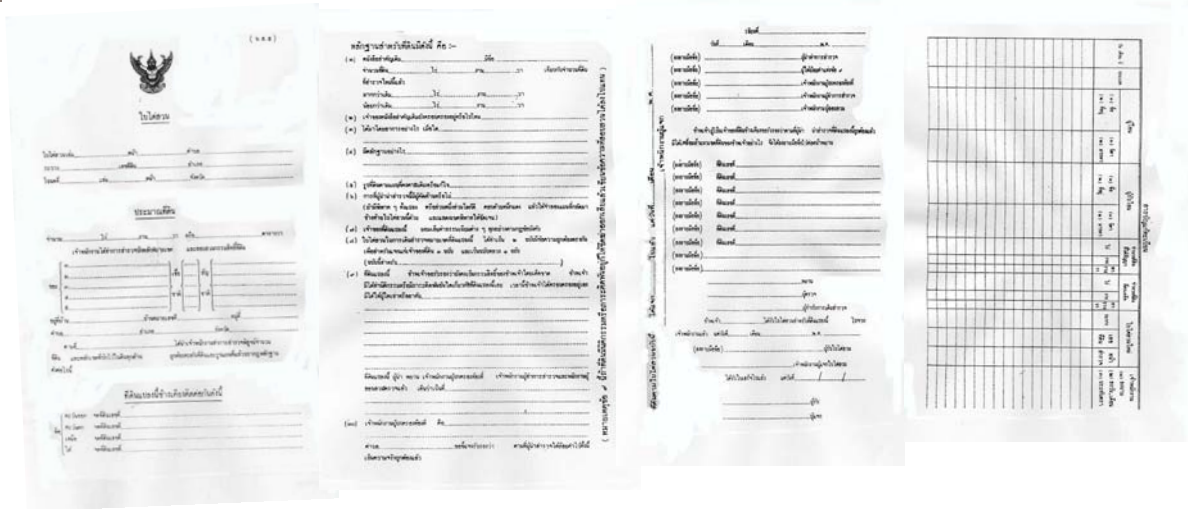
ใบจอง (แบบ น.ส. ๒)

## ใบจอง

**ใบจอง (น.ส. ๒ , น.ส.๒ ก.)** คือ หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว เป็นหนังสืออนุญาตที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าจับจองครอบครองที่ดินชั่วคราวนั้น ต้องเริ่มทำประโยชน์ภายในกำหนด ๖ เดือนนับแต่วันที่รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี โดยต้องทำประโยชน์ให้ได้ประมาณ ๓ ใน ๔ ส่วน มิฉะนั้นจะหมดสิทธิในที่ดินนั้น

**๑. น.ส.๒** เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่ยังไม่มีการประกาศยกเลิกรำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

**๒. น.ส.๒ ก.** เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่มีการประกาศยกเลิกรำนาจ หน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ



## ใบไต่สวน

ใบไต่สวน เป็นพยานเอกสารที่แสดงว่า ผู้มีชื่อในใบไต่สวนนำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินแปลงนั้นๆ แล้ว ใบไต่สวนยังไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ใบไต่สวนจะเป็นหลักฐานว่าผู้ที่มีชื่อได้ครอบครองในที่ดินแปลงนั้น ใบไต่สวนเป็นเอกสารที่แสดงว่าตนเองมีเจตนายึดถือครอบครองที่ดินนั้น โดยการนำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดิน และเพื่อระบุว่าที่ดินมีเนื้อที่ประมาณเท่าไร แต่ละทิศจุดที่ดินข้างเคียงแปลงใด และเป็นหลักฐานที่แสดงว่าเจ้าของได้ครอบครองตามเขตที่แสดงไว้ในใบไต่สวนแล้ว ใบไต่สวนจึงใช้เป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๗๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้